



AGENZIA DEL DEMANIO

Nucleo Tecnico per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative  
Ambito 2 – Emilia Romagna

Tramesso tramite PEC  
Non segue originale

Roma, 07 agosto 2023  
Prot. n. 19579/CG

Comune di San Felice sul Panaro  
[posta@comunesanfelice.net](mailto:posta@comunesanfelice.net)

e, p.c.

Direzione Governo del Patrimonio  
DR Emilia Romagna

Rif. Vs. Prot. n. 2023/4771 del 07.04.2023 e ss.ii.

**Oggetto: Comune di San Felice sul Panaro (MO)– Bene trasferito a titolo non oneroso al Comune di S. Felice sul Panaro ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013. Richiesta attestazione di congruità ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010.**

Con riferimento all'istanza con la quale codesta Amministrazione chiedeva, la verifica di congruità del valore degli immobili trasferiti ai sensi della normativa indicata in oggetto, si comunica che il Nucleo Tecnico della Commissione di Congruità ha ritenuto congruo l'importo:

- ex scheda MOB0948: bene identificato al C.T. del Comune di San Felice sul Panaro (MO) - Fg. 35 p.lla 73 – categ. Cat. D/8, pari ad **€ 279.000,00** (*Euro duecentosettantanovemila/00*);

così come riportato nell' allegato parere prot. 19108/CG rilasciato nella seduta del 01/08/2023.

Con l'occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione della predetta compendio dovrà essere destinato all'Erario dello Stato.



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367225  
e-mail: [dg.commissionecongruita@agenziademanio.it](mailto:dg.commissionecongruita@agenziademanio.it)  
PEC: [AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it](mailto:AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it)



A tal fine si comunica che l'elenco dei codici IBAN da utilizzare per il suddetto versamento, distinti per Tesoreria provinciale competente, è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ed è raggiungibile tramite la sezione "*I più cliccati*" della Homepage oppure la sezione "*Attività Istituzionali/Tesoreria dello Stato/Strumenti di versamento in tesoreria*".

Nell'effettuare il versamento dovrà essere riportata la seguente causale: "*Versamento ai sensi dell'art. 56-bis, comma 10, del D.L. n. 69 de/2013*".

La Direzione Regionale, che legge per conoscenza, resta in attesa di un cortese riscontro da parte di codesto Comune dell'avvenuto versamento ed è a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Cordiali saluti

**Il Presidente del NTC**

Maria Carla Panessa

Allegati:

- parere prot. n. 19108/CG del 01/08/2023



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative  
Ambito 2 – Emilia Romagna

VERBALE DI SEDUTA DI NTC DEL 01/08//2023

Prot. n. 19108/CG

PERIMETRO DELLA VERIFICA

**Procedimento amministrativo di riferimento:** verifica della congruità del prezzo determinato dal Comune di San Felice sul Panaro per l'alienazione del bene, sito in via Perossaro 1165 del Comune di San Felice sul Panaro, trasferito al Comune a titolo gratuito ai sensi del c.d. Federalismo Demaniale (art. 56 bis del d.l. n. 69/2013) con Decreto di Trasferimento della D.R. Emilia Romagna prot. n. 2017/6101 del 24/04/2017 (ex scheda MOB0948).

**Oggetto della valutazione:** lotto costituito da due fabbricati a uso produttivo/commerciale tra loro adiacenti e relativa area di pertinenza, in pessimo stato e ubicato in via Perossaro 1165, San Felice sul Panaro (MO)

**Proprietà:** Comune di San Felice sul Panaro

**Richiedente:** Comune di San Felice sul Panaro

**Data del rapporto di valutazione:** luglio 2023

**Data di valutazione:** luglio 2023

**Risultato della valutazione:** 279.000,00 €

**Composizione della Commissione**

Presidente: Maria Carla Panessa

Componenti: Nicola Luigi Garofalo (relatore)  
Vito Pepe

**Convocazione della seduta:** nota prot. n. 10044 CG del 19/04/2023

PREMESSE

**Documenti valutativi su cui verte la verifica:**

- Rapporto di valutazione del Comune di San Felice sul Panaro trasmesso con nota prot. n. 4771 del 07/04/2023, acquisita al protocollo di Direzione Generale al n. 9160/CG del 07/04/2023;
- Nuova Valutazione estimativa prot. 8952 del 12/07/2023 comprensiva di allegati e trasmessa dal Comune di San Felice sul Panaro in pari data e assunta al prot.18969/CG del 31/07/2023 a seguito di istanze di chiarimenti e integrazioni inviata dal relatore in data 04/05/2023. Il presente documento annulla e sostituisce il documento di cui al p.to precedente.
- Mail di chiarimenti inoltrata in data 01/08/2023 a seguito di richiesta da parte del relatore in pari data e acquisita al prot. 19098/CG del 01/08/2023.

**Assunzioni di verifica:** Il presente parere di congruità viene espresso sulla base delle informazioni fornite, pertanto, le conseguenze di eventuali difformità e/o carenze nelle



informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore, con particolar riguardo alle valutazioni urbanistiche, le caratteristiche intrinseche come consistenza, manutenzione, conservazione, dotazione impiantistica del cespite.

**Assunzioni speciali di verifica: -**

**Riservatezza dei dati:** Il presente documento ha natura di riservatezza ed in quanto tale soggetto alla normativa connessa all'accesso agli atti, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari. Eventuali richieste di presa visione saranno soggette a notifica alla scrivente in qualità di contro interessata, ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/06.

E  
L  
E  
M  
E  
N  
T  
I  
T  
E  
C  
N  
I  
C  
O  
D  
E  
S  
C  
R  
I  
T  
T  
I  
V  
I

**Descrizione sintetica dell'immobile:** Il compendio immobiliare, a destinazione produttivo/commerciale, è composto da due fabbricati adiacenti con relativa area pertinenziale.

Il primo manufatto, denominato "capannone 1", è posto verso sud all'interno dell'area ed è prospiciente via Perossaro; presenta uno schema strutturale con plinti, pilastri, travi principali in calcestruzzo armato prefabbricati; addossato ad esso sul fronte nord vi è un blocco servizi, denominato "fabbricato 1"; la copertura è costituita da pannelli in latero-cemento; è formato da un unico piano fuori terra la cui altezza interna sotto trave è pari a 3,55 metri.

Il secondo capannone, denominato "capannone ampliamento 1 e 2", è collocato verso nord all'interno dell'area, ed è collegato con un blocco all'altro capannone; presenta uno schema strutturale a plinti, pilastri, travi principali di calcestruzzo armato prefabbricati a doppia pendenza e pannelli di copertura. Parte della copertura era costituita da elementi traslucidi caduti o deteriorati a causa degli eventi sismici e atmosferici; il tamponamento laterale è costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo; è formato da un unico piano fuori terra la cui altezza interna sotto trave è pari a 4,5 metri.

Attualmente il lotto è in stato di abbandono e i fabbricati, realizzati nel 1977, risultano inagibili a causa dei danni riportati a seguito degli eventi sismici del maggio 2012. La parte impiantistica viene dal tecnico definita "completamente deteriorata [...] essendo il fabbricato in parola in stato di disuso da diverso tempo".

**Destinazione urbanistica:** Il bene oggetto di stima, secondo il vigente Piano Strutturale Comunale, approvato insieme al Regolamento Urbanistico Edilizio con D.G.C. n. 51 del 26/09/2017, è collocato in un ambito urbanizzato a prevalente destinazione produttiva (AP) normato dall'art. 25 delle NTA del medesimo che includono:

- Gli "ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato", che comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla concentrazione di attività prevalentemente produttive,
- Gli "ambiti a prevalente destinazione produttiva, con piani urbanistici attuativi" totalmente attuati o in corso di attuazione.

In tali ambiti viene perseguita la riqualificazione delle aree produttive esistenti, potenziando le dotazioni di servizio dedicate e la dotazione di aree verdi, quali dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con funzioni di miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle aree produttive, l'attivazione di politiche di riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, il potenziamento dei collegamenti ciclabili con le aree residenziali, la razionalizzazione della sosta, in particolare per i mezzi pesanti.

All'interno dei perimetri così delineati il RUE prevede un'articolazione in base alle diverse tipologie di aree e determina le relative perimetrazioni.

Gli "ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato" sono delimitati con il criterio della prevalenza e possono comprendere, oltre alle aree produttive di cui sopra, aree di modesta dimensione, a diversa destinazione, come: aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato; dotazioni territoriali esistenti; parcheggi pubblici esistenti; rete viaria e spazi ineditati.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) declina tale porzione di territorio come "Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato (AP\_1)" disciplinate dall'articolo 43 delle norme di attuazione dello stesso.

Le aree AP\_1 corrispondono alle parti di territorio, parzialmente o totalmente edificate, destinate a insediamenti a prevalente funzione produttiva, ad assetto urbanistico consolidato.

In queste aree il RUE prevede, per gli edifici esistenti, interventi volti al consolidamento e alla qualificazione delle attività produttive e, per i lotti non ancora edificati, l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

Nelle aree AP\_1 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo. Tali PUA non sono soggetti a POC.

I principali parametri urbanistici ed edilizi sono:

- SM Superficie minima di intervento = SF (Superficie fondiaria)
- UF Indice di utilizzazione fondiaria = UF = 0,5 mq/mq
- PU Parcheggi di urbanizzazione = 5 mq/100 mq di SC
- SP Superficie permeabile = 20% della SF al netto della sup. coperta
- Vp Verde pertinenziale = 20% della SF al netto della sup. coperta
- H Altezza massima = m 10,50 derogabile per volumi tecnici

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato estimale, parte integrante del presente verbale.

#### Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro:

Fg. 35 particella 73 – Categoria D/8 – Rendita euro 16.891,76.

Catasto Terreni del Comune di San Felice sul Panaro

Fg. 35 particella 73 – Qualità Ente Urbano – Superficie 6.694 mq

**Stato manutentivo:** il compendio immobiliare è in disuso da tempo e versa in uno stato di conservazione pessimo, tale da escluderne l'opportunità di recupero, come attestato nella perizia asseverata allegata alla stima. In una porzione del fabbricato posto verso sud pare sia presente una controsoffittatura che contiene amianto.

Il compendio immobiliare è attualmente non utilizzato in quanto inagibile.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato estimale, parte integrante del presente verbale.

#### Consistenze di stima:

Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. lorda scoperta (mq)	Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia		Coeff. di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata lorda (mq)
				Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
P.T.	CAPANNONE 1	1.113,21		Fabbricato Principale	D.P.R. 138/98	100%	1.113,21
P.T.	CAPANNONE AMPL. 1 e 2	976,45		Fabbricato Principale	D.P.R. 138/98	100%	976,45
P.T.	FABBRICATO 1 – C.T., W.C., UFFICIO	44,87		Accessorio comunicante	D.P.R. 138/98	100%	44,87
P.T.	AREA ESTERNA		4.628,38	Area esterna	D.P.R. 138/98	10%	462,84
<b>TOTALE SUP. VIRTUALIZZATA:</b>							<b>2.597,37</b>

#### Osservazioni del NTC

*In merito alle attività di analisi in data 04/05 il relatore ha richiesto alcuni chiarimenti e integrazioni relativi alla consistenza. In particolare si rilevavano incoerenze tra le stesse superfici da verificare, rilevate in stima come lorde e invece riportate come nette nella perizia asseverata in*

*allegato alla stima. In data 12/07 il tecnico del Comune inoltra un nuovo elaborato estimale in cui riporta le superfici corrette e verificate, non più coincidenti con le nette riportate nella perizia asseverata.*

*Il NTC prende atto delle consistenze indicate e dei coefficienti di ragguaglio adottati e la relativa superficie lorda virtualizzata in virtù della conoscenza che lo stesso valutatore ha del bene e del mercato immobiliare in cui lo stesso si colloca.*

VALUTAZIONE

**Procedimento di valutazione:** sintetico comparativo

**Dati della comparazione:** Il valutatore ha attuato una ricerca di mercato prendendo a riferimento atti di compravendita di immobili a destinazione produttiva ubicati nella zona di riferimento e applicando agli stessi dei coefficienti di omogeneizzazione e più precisamente: aggiornamento temporale (su base Scenari Immobiliari e OMI); coefficiente di ubicazione (la medesima per tutti con coefficiente pari a 1), coefficiente di tipologia/uso, coefficiente dimensionale, coefficiente stato manutentivo.

Tale procedimento ha portato all'individuazione del valore unitario di €/mq 118,98 che per una superficie commerciale di 2.597,37 mq corrisponde a un Valore di mercato di 309.035,08 € a cui vengono detratti i costi per la bonifica amianto stimati dal valutatore e pari a 30.000,00 € per un Valore finale di **279.000,00 € in c.t.**

<b>Risultanze della valutazione:</b> superficie commerciale:	<b>2.597,37 mq</b>
Val. unitario pre-detrazione:	118,98 €/mq
Val. attuale pre-detrazione:	309.035,08 €
a detrarre:	-30.000,00 €
Valore finale:	279.035,08 €, in c.t. <b>279.000,00 €</b>
corrispondente a un <b>Vu</b> di	<b>107,42 €/mq</b>

#### **Osservazioni del NTC**

*Alla luce dell'analisi della stima di istanza in data 04/05 il relatore ha richiesto alcuni chiarimenti e integrazioni in merito a diversi aspetti. In particolare si chiedeva, rilevando che i dati dei comparabili erano stati aggiornati tramite coefficiente ISTAT, di verificare il coefficiente temporale attraverso uno studio dell'andamento di mercato. Inoltre per le vie brevi, esaminato l'atto del primo comparabile, ha evidenziato al valutatore che il suddetto riferimento costituiva quota di ½ e che contestualmente vi era la presenza della residua quota, anch'essa transata in egual periodo, di cui tener debito conto. Nella stima di istanza vi era un ulteriore coefficiente di decremento, di cui si chiedeva miglior definizione nell'applicazione, genericamente motivato per la situazione di conflitto contingente e la bonifica di amianto necessaria. La stima inoltre presentava il primo e secondo comparabile, molto affini per consistenza al bene in valutazione, deprezzati per un coefficiente di consistenza non giustificabile. Si chiedeva di motivare gli scostamenti difforni dall'unità per i coefficienti ubicazionali posto che i 3 riferimenti di mercato erano nella medesima zona OMI e nelle immediate vicinanze del subject. Infine il relatore chiedeva in che modo si era tenuto conto della residua potenzialità edificatoria del lotto in analisi.*

*In risposta il tecnico valutatore inoltra un nuovo elaborato estimale, rivede l'aggiornamento temporale dei comparabili utilizzando i dati disponibili su Scenari e OMI, corregge il prezzo transato per l'intera proprietà del comparabile A, rettifica i coefficienti ubicazionali ponendoli pari all'unità, rettifica le classi di consistenza facendo ricadere i primi due riferimenti nella medesima classe del subject e ragguagliando il terzo con coefficiente pari a 0,9. In merito alla potenzialità edificatoria residua il valutatore specifica: "Si ritiene la residua potenzialità edificatoria trascurabile, non essendoci margine significativo tra valore di mercato finale e costi di realizzazione. Si precisa, inoltre, che la zona, anche a causa delle conseguenze degli eventi sismici del 2012, risulta poco appetibile".*

*Alla luce di tale riscontro il NTC ha richiesto in data 01/08 ulteriori chiarimenti in merito alla stima e in particolare di specificare in termini numerici la motivazione per cui "tale potenzialità edificatoria residua sia trascurabile data l'assenza di margine significativo". A tal proposito il valutatore, confermando le risultanze valutative risponde riportando le quotazioni OMI di comuni*

*limitrofi paragonabili al subject, ovvero il Comune di Mirandola – zona D4, con quotazioni dai 350-600 €/mq e il Comune di Finale Emilia – zona E5, con quotazioni dai 250-450 €/mq.*

*“Tali valori dimostrano come non ci sia sufficiente marginalità a supportare una ipotesi trasformativa, considerando che a maggior ricavi corrispondono maggiori costi. Pertanto, si conferma che la metodologia applicata è quella volta a massimizzare la valorizzazione del bene stesso, anche a fronte dei dati a disposizione”.*

*Questo NTC prende atto di quanto riportato dal tecnico valutatore e considera sostanzialmente accettabile la metodologia e il criterio estimale adottato dal tecnico valutatore, anche in ragione degli assunti posti alla base della valutazione, della sua conoscenza diretta sia del citato bene, dei dati a disposizione e sia dello specifico mercato immobiliare locale. Pertanto, alla luce dei chiarimenti forniti il NTC ritiene congruo il valore stimato da porre a base di gara e pari a € 279.000,00 in c.t.*

R  
I  
S  
C  
O  
N  
T  
R  
O  
  
A  
L  
T  
R  
E  
  
F  
O  
N  
T  
I

**Fonte:** OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

**Periodo di riferimento:** Anno 2022 - Semestre 2

**Comune:** San Felice sul Panaro

**Fascia/zona:** B2/Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

**Tipologia:** n.d.

**Stato conservativo:** n.d.

**Valore di mercato €/mq (sup. Lorda):** min n.d.– max n.d

**Fonte:** OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

**Periodo di riferimento:** Anno 2022 - Semestre 2

**Comune:** Mirandola

**Fascia/zona:** D4/Periferica/ZONA PERIFERICA SUD

**Tipologia:** Capannoni tipici

**Stato conservativo:** n.d.

**Valore di mercato €/mq (sup. Lorda):** min 350.– max 600

**Fonte:** OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

**Periodo di riferimento:** Anno 2022 - Semestre 2

**Comune:** Finale Emilia

**Fascia/zona:** E5/Suburbana/FRAZIONE CANALETTO

**Tipologia:** Capannoni tipici

**Stato conservativo:** n.d.

**Valore di mercato €/mq (sup. Lorda):** min 250.– max 450

**Fonte:** Scenari Immobiliari

**Periodo di riferimento:** Dicembre 2022

**Comune:** S. Felice sul Panaro

**Tipologia:** Immobili industriali

**Valore di mercato €/mq:** min 260 – max 360 – Vmf 310

**Fonte:** Nomisma

**Periodo di riferimento:** I sem 2022

**Comune:** S. Felice sul Panaro

**Tipologia:** Capannoni

**Valore di mercato €/mq (sup. Lorda):** min 260.– max 441

#### **Osservazioni della Commissione**

Si rileva la mancanza di quotazioni per il tessuto produttivo della zona OMI B2 di appartenenza del subject. Tuttavia si rileva anche che *le quotazioni immobiliari OMI nelle zone limitrofe come sopra riportate, nonché le quotazioni rilevate da Scenari e Nomisma disponibili sull'intero territorio comunale di San Felice sul Panaro, risultano superiori al valore stimato. Ciò può essere giustificato dallo stato manutentivo pessimo del subject così come descritto dal tecnico valutatore.*

Per tutto quanto sopra esposto e osservato, riscontrando la sostanziale rispondenza metodologica alla prassi estimale e alle linee guida prot. 9127/Comm. Congr. del 01/04/2005, il Nucleo Tecnico di Congruità, all'unanimità, esprime parere di congruità sul valore da porre a base d'asta di € **279.000,00**, per il bene acquisito in proprietà dall'Ente ai sensi del c.d. Federalismo Demaniale con decreto della D.R. Emilia Romagna così come indicato nella sez. "Premesse".

Si rappresenta che la presente congruità è strettamente connessa alle ipotesi e limiti indicati nella perizia estimale, pertanto qualora tali elementi dovessero mutare, il valore attribuito all'immobile andrebbe rivisto.

Il Nucleo Tecnico di Congruità, ai sensi del D.lgs. n° 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art. 12, si è riunito in videoconferenza su supporto della piattaforma Teams per l'istruttoria del presente verbale.

In particolare: il Presidente Maria Carla Panessa (dalla Commissione di Congruità – in modalità "lavoro agile"), il Membro componente Vito Pepe (dalla Direzione Puglia e Basilicata, sede di Bari – in modalità "lavoro agile") e il Membro relatore Nicola Luigi Garofalo (dalla Struttura per la Progettazione, sede di Roma).

#### Allegati

Costituiscono parte integrante del presente verbale i seguenti allegati, già in possesso dell'Amministrazione richiedente:

- Stima e successive integrazioni di cui alla sez. "Premesse".

Roma, 01/08/2023

Il Presidente del NTC:

Maria Carla Panessa MRICS

*(firmato digitalmente)*



I componenti:

Nicola Luigi Garofalo MRICS

*(firmato digitalmente)*



Vito Pepe

*(firmato digitalmente)*

